



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

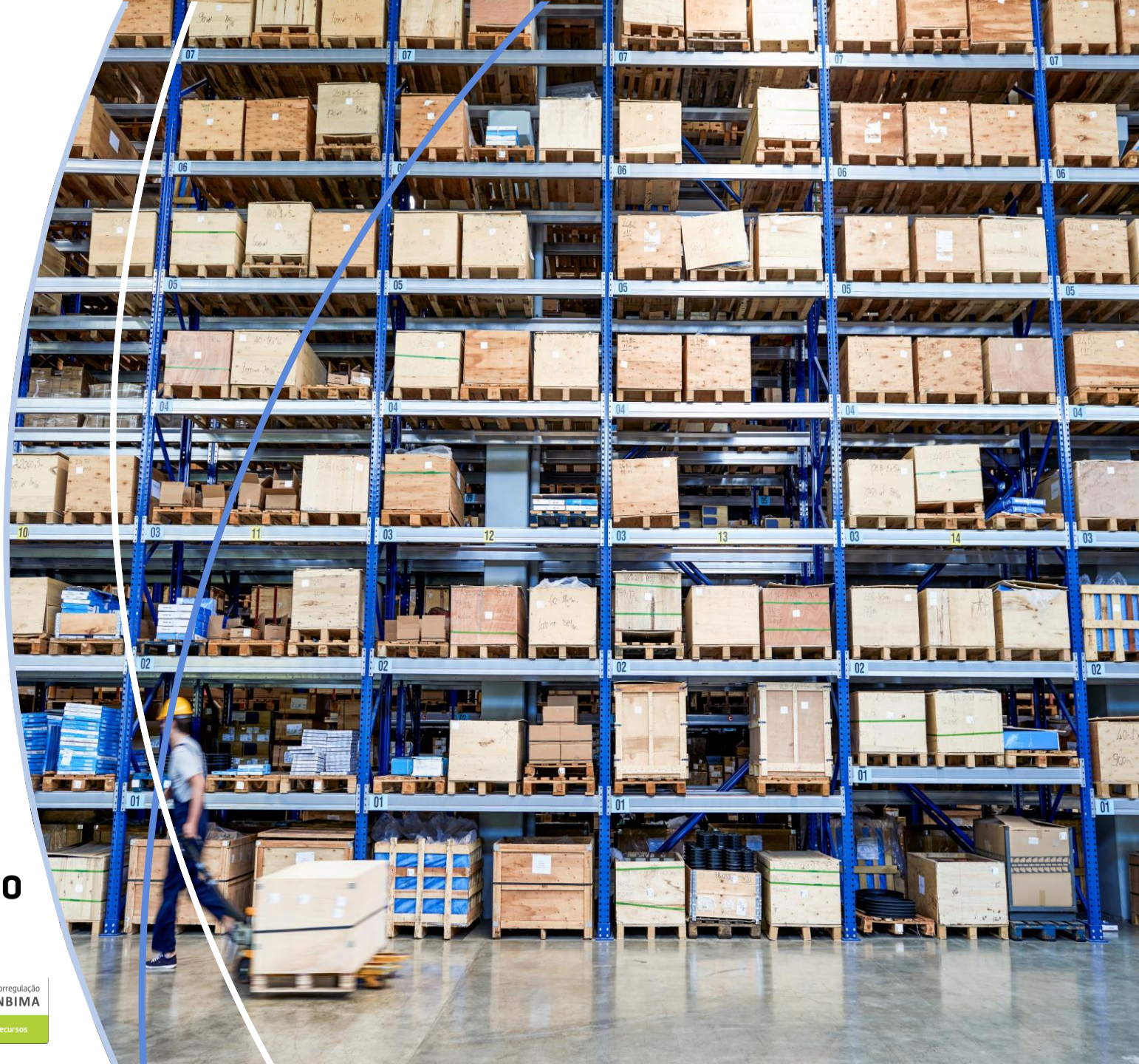
BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

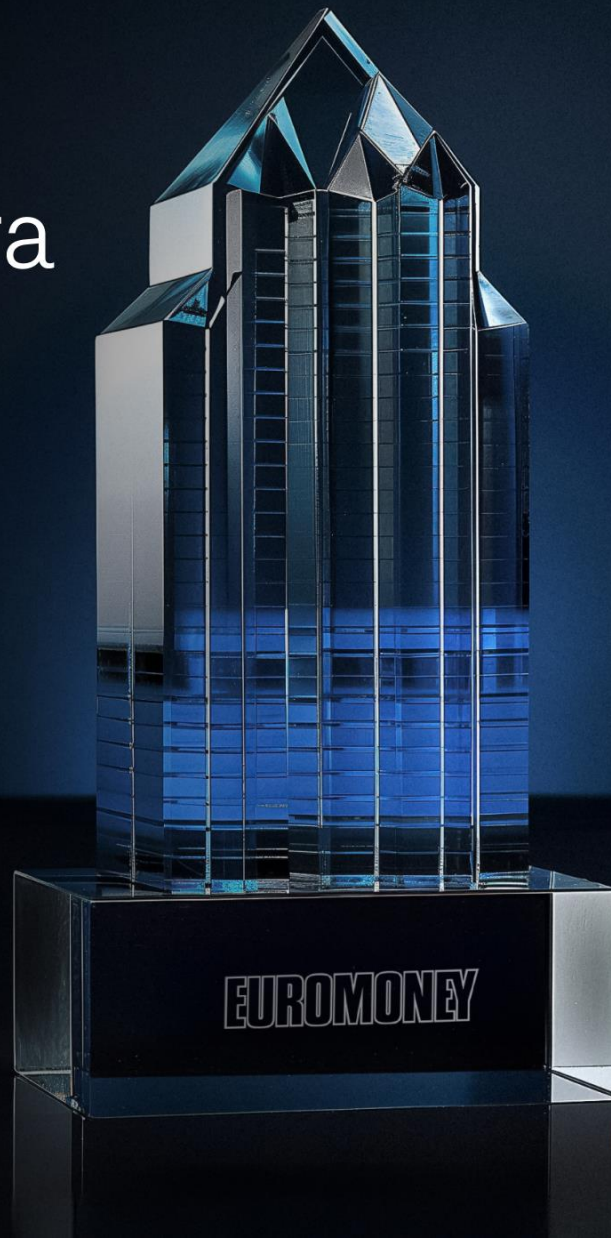
Relatório Mensal
Abril/2025



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Asset Management: eleita a melhor gestora de Real Estate da América Latina.



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/04/2025
- Data de pagamento: 25/04/2025
- Rendimento: R\$ 0,78

O fundo deverá distribuir aos seus cotistas no mínimo 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital por meio da exploração de empreendimentos imobiliários focados em operações no segmento de logística.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Código de negociação
BTLG11

Administrador
BTG Pactual Serviços
Financeiros

Gestor
BTG Pactual Gestora de
Recursos

Quantidade de Emissões
13

**Periodicidade dos
Rendimentos**
Mensal

Prazo de Duração
Indeterminado

Taxa:
0,90% a.a. sobre o valor
de Mercado do Fundo

Quantidade cotas
43.249.151



Valor de
Mercado⁽¹⁾
4.216
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
97,50
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
103,99
(R\$ /cota)

Retorno de
25,58%
Em 24 meses

Rendimento
0,78
(R\$ /cota
no mês)

Investidores⁽¹⁾
381.638

Dividend yield
9,6%

Volume
mensal
ADTV 7,4
141,5
(R\$ milhões)

Imóveis⁽⁴⁾
34

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾
1,9%

ABL Total⁽³⁾
1.300m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/03/2025; (2) WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo. (3) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FILs. (4) Considera os ativos em processo de venda.

Mensagem aos Investidores

Introdução

O BTLG atualmente conta com 34 imóveis (3 destes em processo de venda), totalizando 1,3 milhões de m², dos quais 90% estão localizados em São Paulo. A vacância financeira do portfólio é de 1,9%.

Resultado

Em Abril de 2025, o BTLG distribuiu R\$ 0,78 por cota aos seus investidores. Com base na cota de fechamento de março, a distribuição representa um dividend yield de 9,6% a.a.

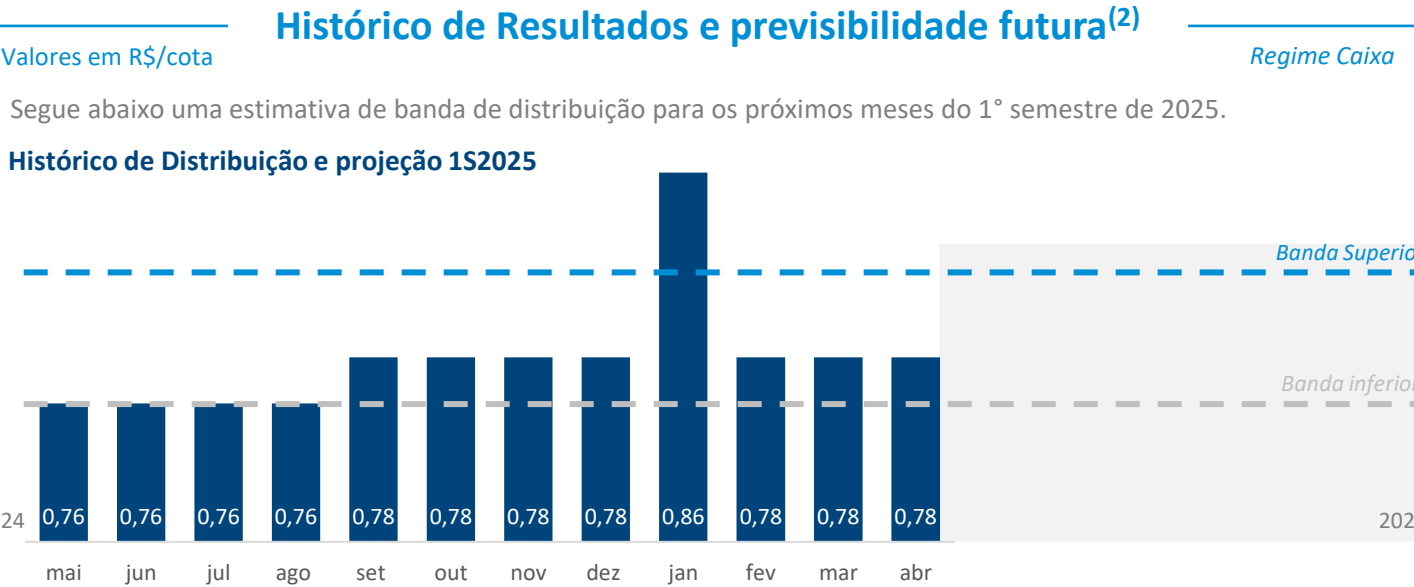
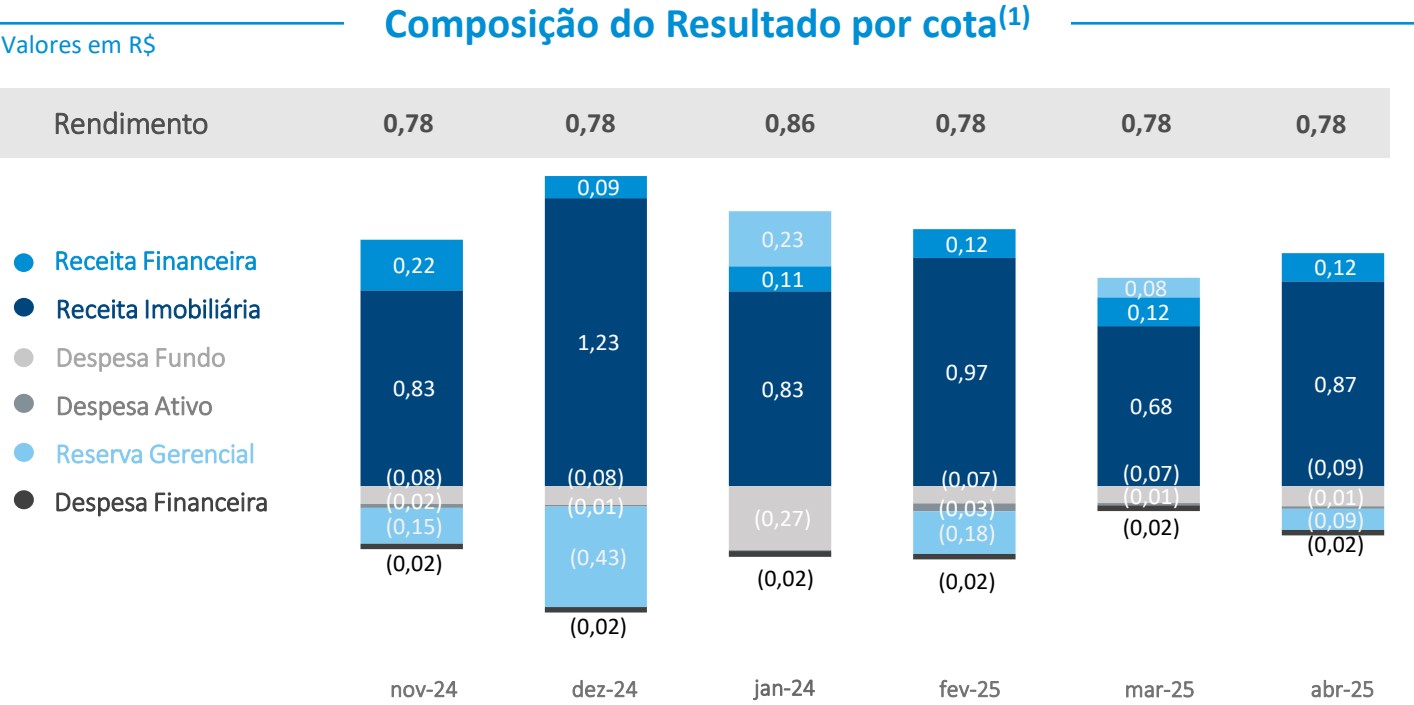
Apesar do cenário macroeconômico desafiador, com incertezas tanto no ambiente doméstico quanto internacional, a cota do BTLG tem demonstrado resiliência, apresentando um desconto sobre o valor patrimonial de 3% (vs 10% no segmento logístico⁽¹⁾). No acumulado do ano, a valorização no mercado secundário foi de 6,6%, superando o desempenho do IFIX, que foi de 6,3%. Adicionalmente, o Fundo aumentou sua base de cotistas em mais de 20% nos últimos 12 meses, com uma média diária de volume negociado (ADTV) de R\$ 9,2 milhões, consolidando-se como um dos FIs mais líquidos do mercado. Esses resultados reforçam a solidez e a atratividade do BTLG, refletindo a confiança dos investidores na qualidade do nosso portfólio e na consistência da nossa estratégia de gestão.

No mês conforme fato relevante divulgado em [16/04](#) recebemos a terceira parcela no valor de R\$ 22,2 milhões referente a venda dos imóveis BTLG Feira de Santana e BTLG Guarulhos. Com o recebimento, ainda resta pendente o pagamento da última parcela de igual valor, que deverá ser recebida no último trimestre deste ano.

Comercial

No ativo BTLG Ribeirão Preto, venceu um contrato de locação de aproximadamente 6 mil m², cujo inquilino optou por não renovar. No entanto, já estamos em fase de minuta com um novo locatário que planeja expandir suas operações no parque, indicando esta ser uma vacância transitória. Como resultado dessa movimentação, a taxa de vacância do fundo passou de 1,4% para 1,9%.

Seguimos com uma estratégia comercial ativa, focada na locação dos espaços atualmente vagos no portfólio. No ativo BTLG Suape, por exemplo, estamos em tratativas com o locatário atual para uma possível expansão de área. Paralelamente, seguimos com uma agenda constante de reuniões com os inquilinos para negociações de revisionais contratuais, com destaque para o ativo BTLG Mauá. Caso haja avanços nessas frentes, os cotistas serão devidamente informados de forma tempestiva.



Notas: (1) Os valores apresentados pelo FI representam o regime de caixa. (2) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Top 20 Locatários

% Receita

2%	Natura
2%	Symrise
2%	Ambev
2%	Mirassol Log
2%	WestRock
2%	JSL
2%	Shopee
2%	Mercado Livre
2%	Kuehne Nagel
3%	Biomedical
4%	Rojemac
4%	BRF
4%	Braskem
4%	Nestlé
4%	Luft
5%	Amazon
5%	Ceva
6%	Unilever
6%	DHL
7%	Assaí

Total de locatários: 72

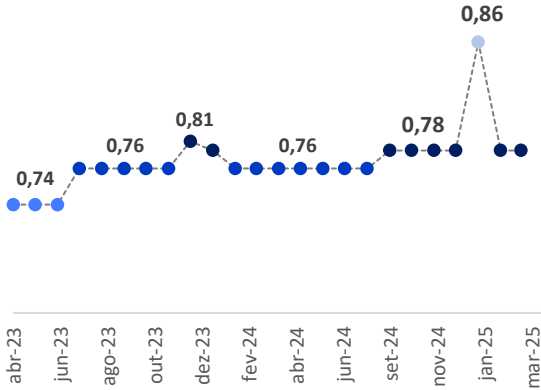
20 maiores locatários são responsáveis por 70% da receita do FII.

Demonstração de Resultados ⁽¹⁾				
Valores R\$		Março		Abril
		2025		2025
		R\$/cota		R\$/cota
a	Receita	30.977.443	0,72	30.613.725
	Locações	31.852.596		31.634.223
	Descontos	-875.153		-1.020.498
b	Despesa	-315.938	-0,01	-548.445
	Operacional	-301.319		-409.265
	Comissões	-14.620		-139.180
c = a + b	NOI	30.661.505	0,71	30.065.281
d	Receita Eventual	-	0,00	-
	Lucro Vendas	-		-
e	Ajustes	-3.518.600	-0,08	5.013.943
	Caixa / Competência	-3.518.600		5.013.943
f	Fluxo Financeiro	6.256.435	0,14	5.849.668
	Rendimento caixa	5.343.043		5.179.105
	FII / CRI	1.962.963		1.694.746
	Despesa Financeira	-1.049.572		-1.024.182
g = c + d + e + f	Resultado Imobiliário	33.399.340	0,77	40.928.892
h	Despesa FII	-3.227.717	-0,07	-3.324.267
	Taxa Adm.	-3.071.998		-3.125.360
	Outras despesas	-155.719		-198.907
i = g + h	Resultado Fundo	30.171.622	0,70	37.604.625
	Distribuição de dividendos	33.734.338	0,78	33.734.338
	Resultado acumulado ⁽²⁾	21.503.039	0,50	25.956.519
	Lucro projetado com vendas em curso ⁽³⁾	30.387.357	0,70	30.387.357



Evolução dos rendimentos

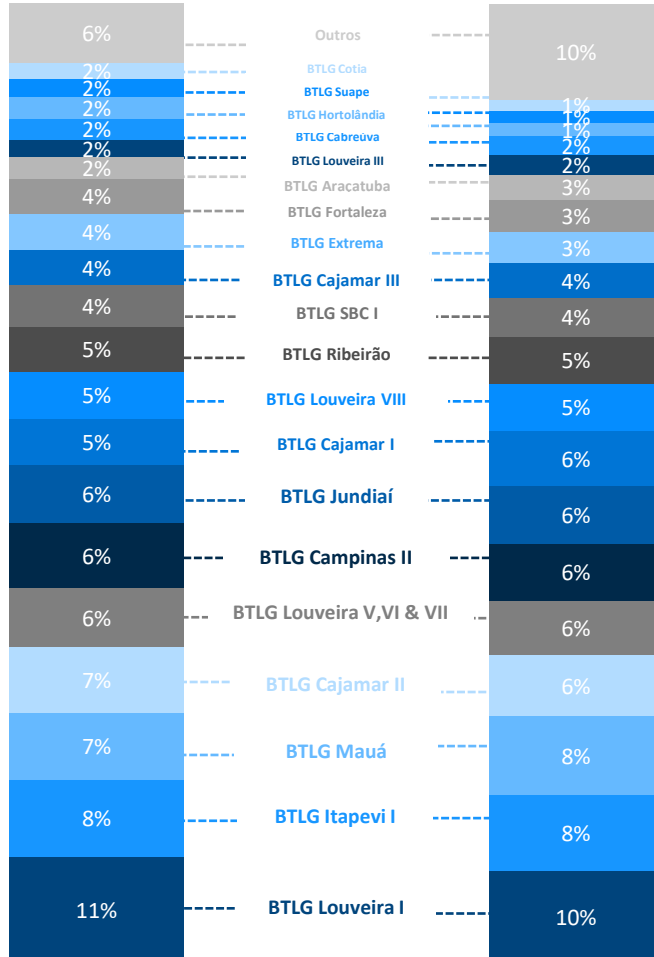
Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota



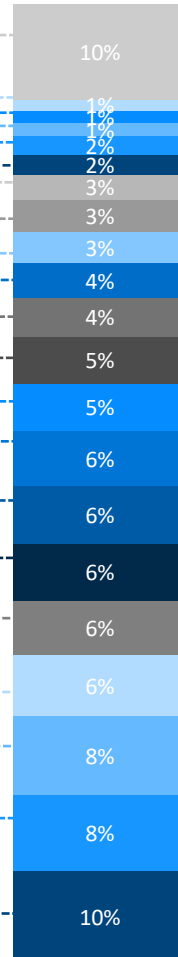
Notas: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa e competência mês anterior. (2) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (3) Valor estimado com vendas em andamento. Lucro poderá sofrer variação conforme a concretização de cada venda e o recebimento de cada parcela. Vendas ainda sujeitas à conclusão dos negócios e a superação de determinadas condições precedentes.

Carteira

Receita de Locação



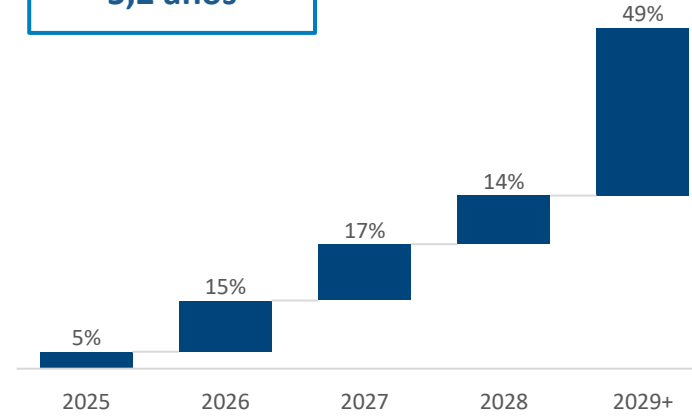
Valor Patrimonial



Vencimento

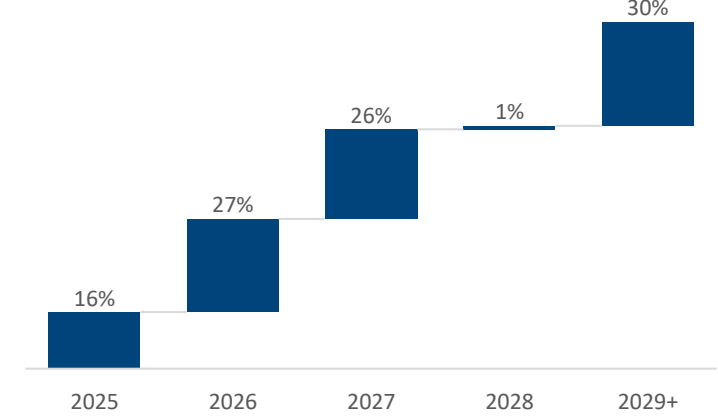
(% da receita contratada)

WAULT
5,2 anos



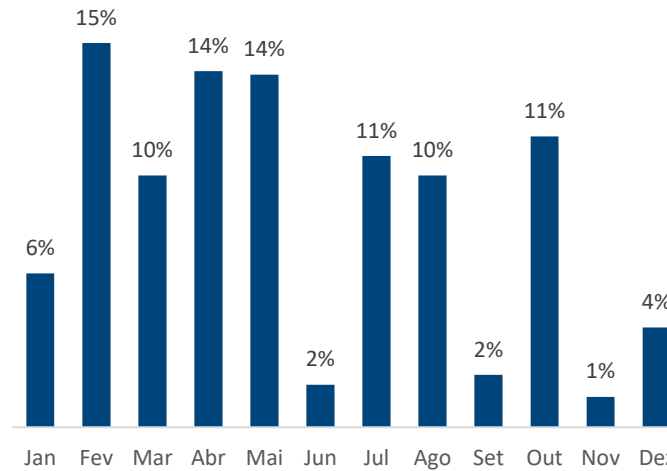
Revisional

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

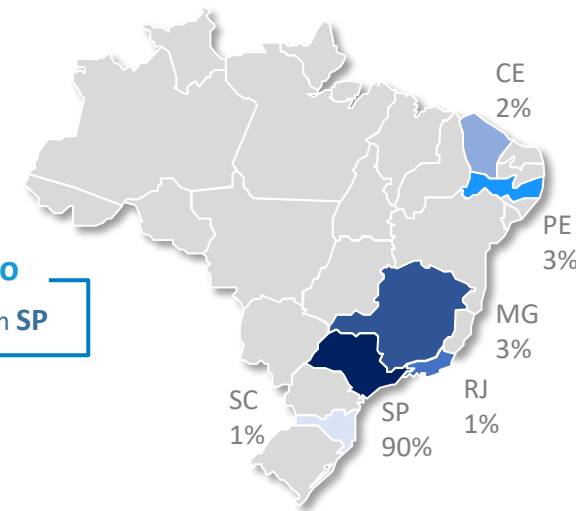


Geografia

(% da ABL)

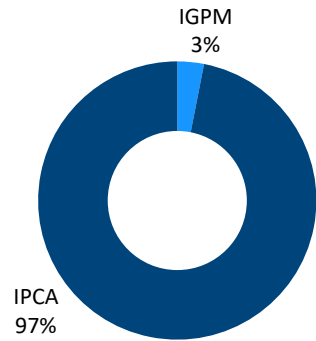
Localização

90% da ABL em SP



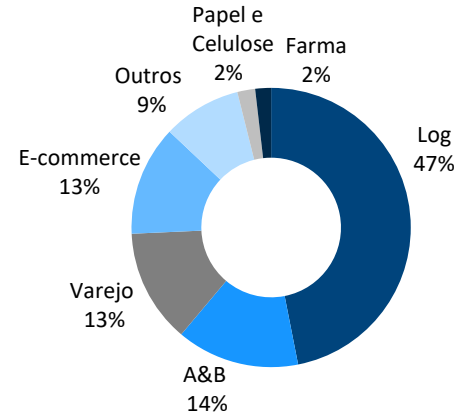
Indexador

(% da receita contratada)



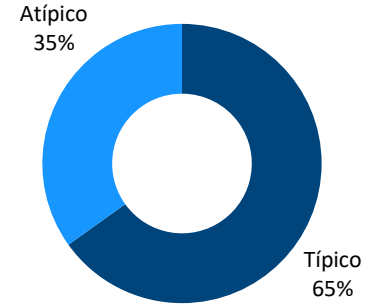
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



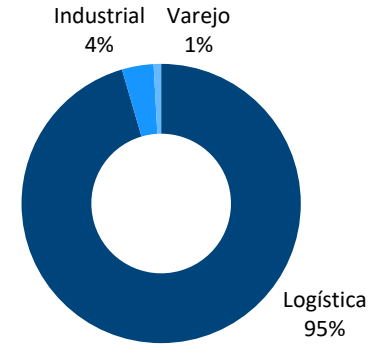
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

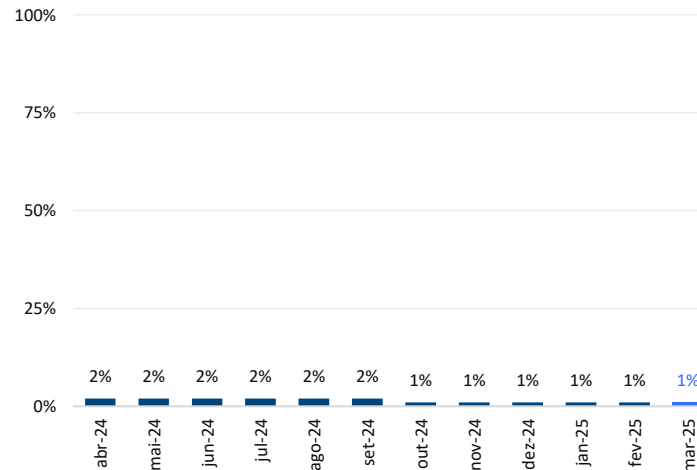
(% da receita contratada)



■ Saldo remanescente ■ 13 a 18 Aluguéis ■ 4 a 12 Aluguéis ■ 3 Aluguéis

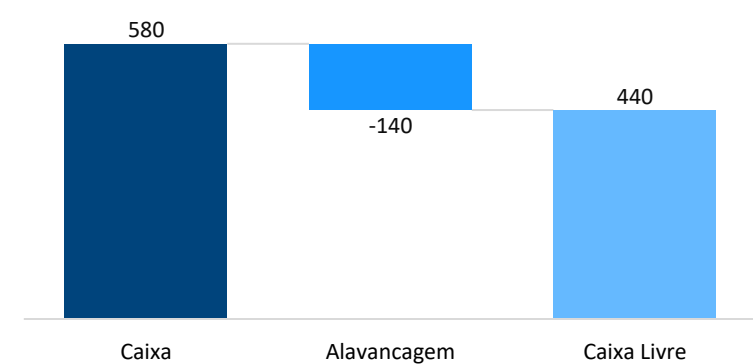
Vacância

(% ABL)



Liquidez

(R\$ mm)



LTV⁽¹⁾
3,0%

Histórico de vendas

Ativismo da gestão

O BTLG11 costuma desinvestir por ano de 12% a 15% do seu patrimônio, destravando lucro e criando valor via reciclagem de portfólio para o cotista



R\$771mm

Total de
Vendas em 3 anos



R\$187mm

Vendas em andamento⁽¹⁾



R\$4,48

Lucro/cota das
Vendas



27%

Maior que valor de
laudo

Linha do Tempo - Desinvestimentos BTLG

2019
BTG LOG

1S 2022
R\$169mm

1S 2023
R\$ 117mm

2S 2023
R\$82mm

1S 2024
R\$346mm

2S 2024
R\$57mm

MAGNA | CERATTI | ITAMBÉ

BTLG DUTRA RJ | AMBEV ST. LUZIA

BTLG DUTRA SP

Ambev Feira S. | BTLG GRU | BTLG SBC

BTLG Camaçari | BTLG Campinas



Itambé



Dutra SP



Dutra RJ



Ambev Feira S.



Ambev St. Luzia



São Bernardo do Campo



BTLG GRU



BTLG Camaçari

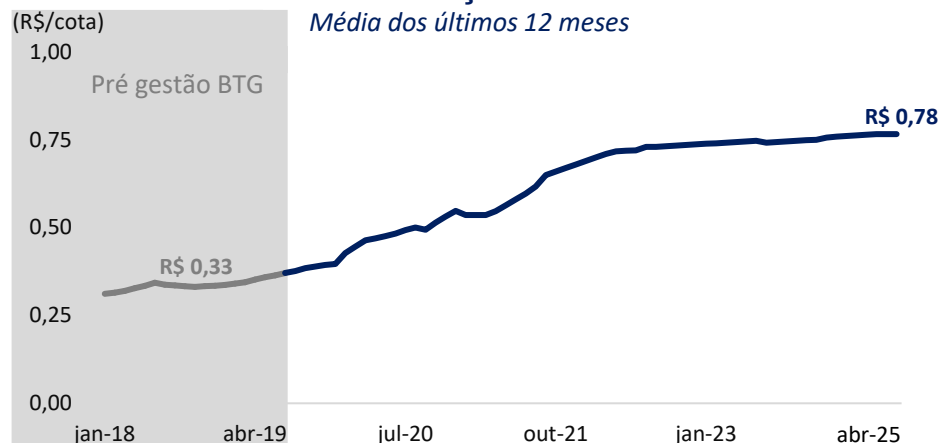


BTLG Campinas

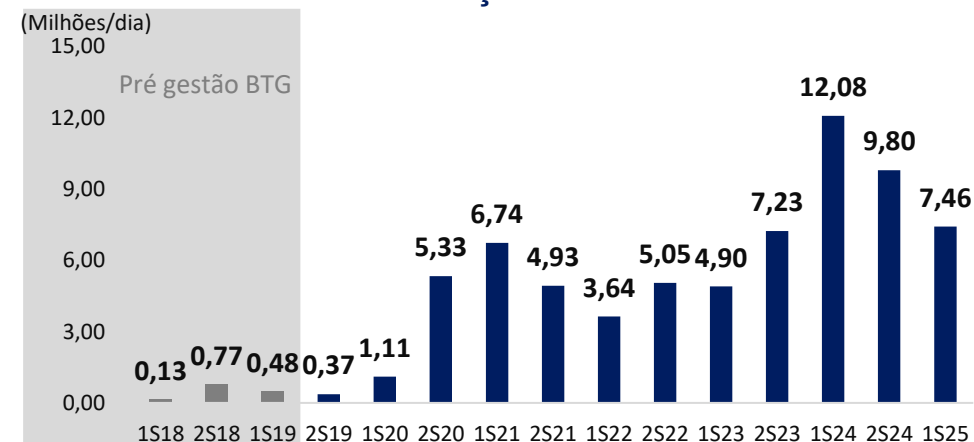
Evolução de Indicadores

Distribuição Média

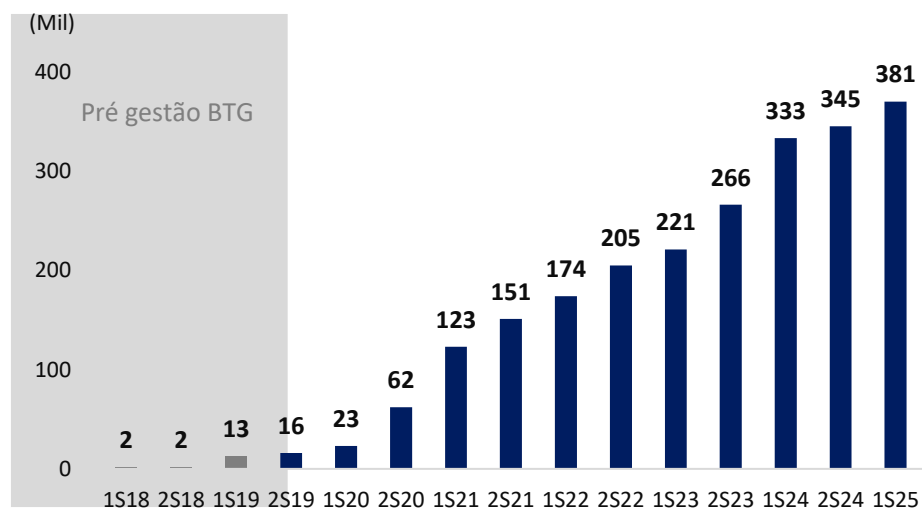
Média dos últimos 12 meses



Evolução ADTV

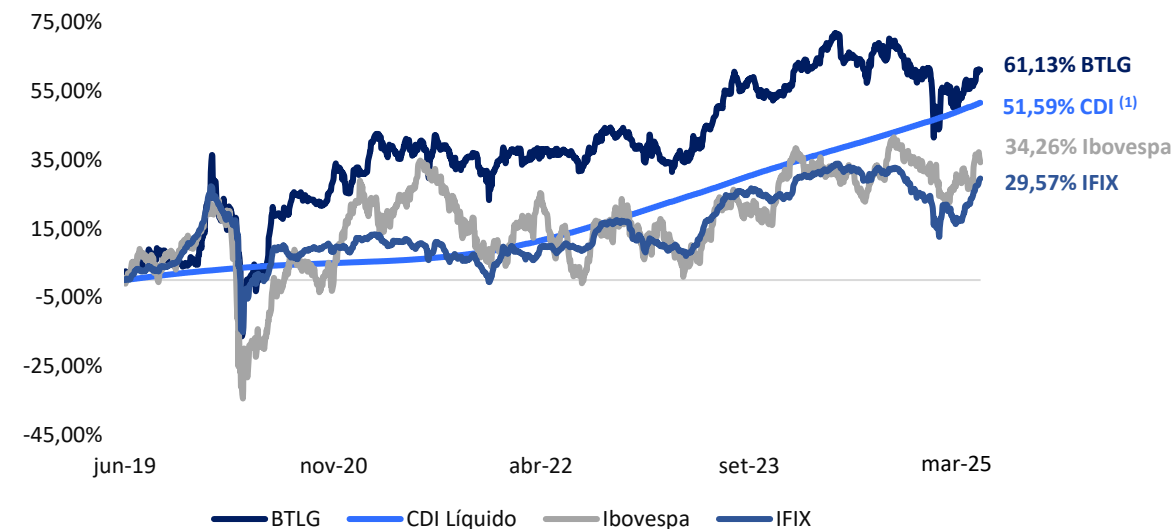


Número de Cotistas



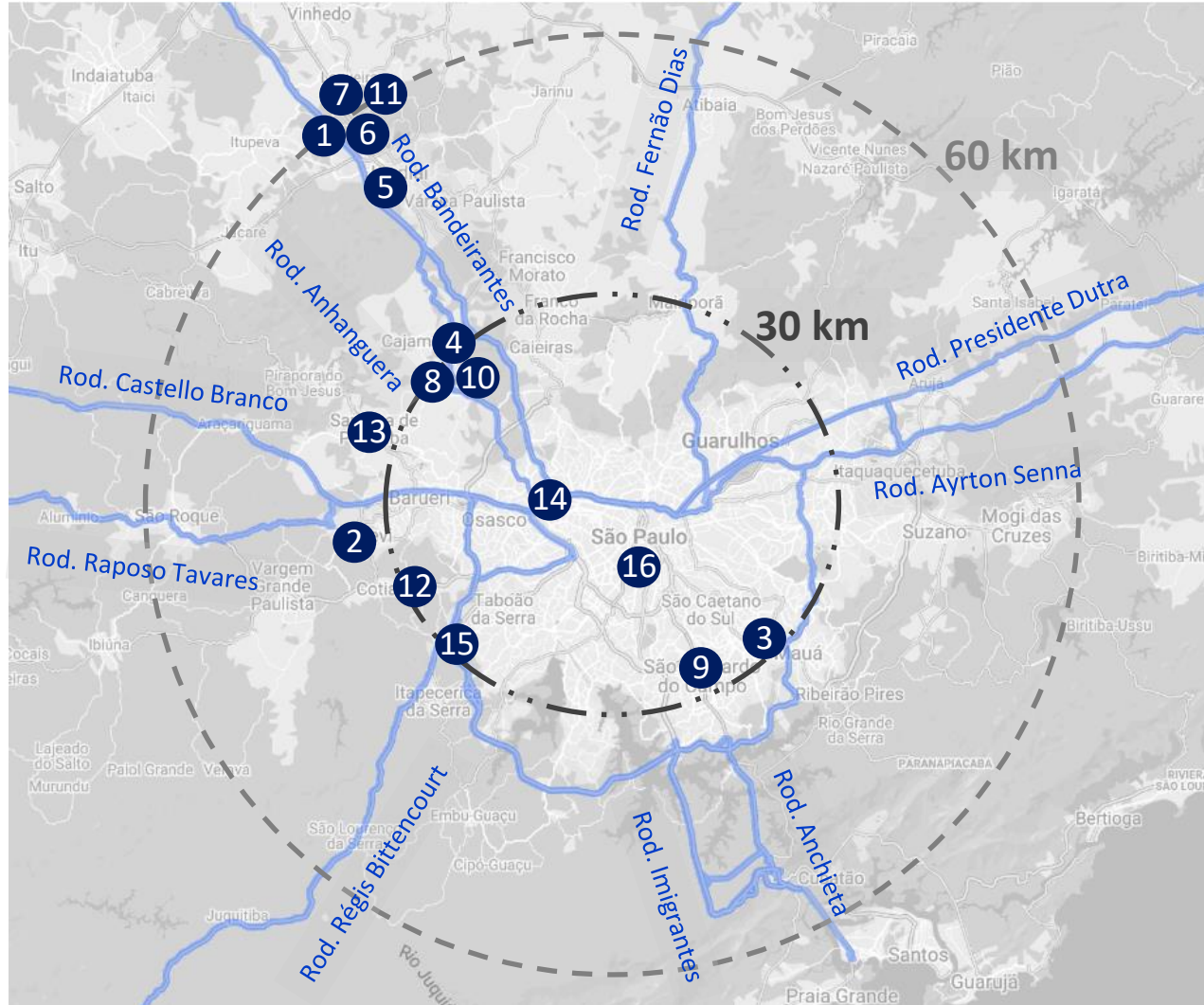
Rentabilidade

Gestão BTG

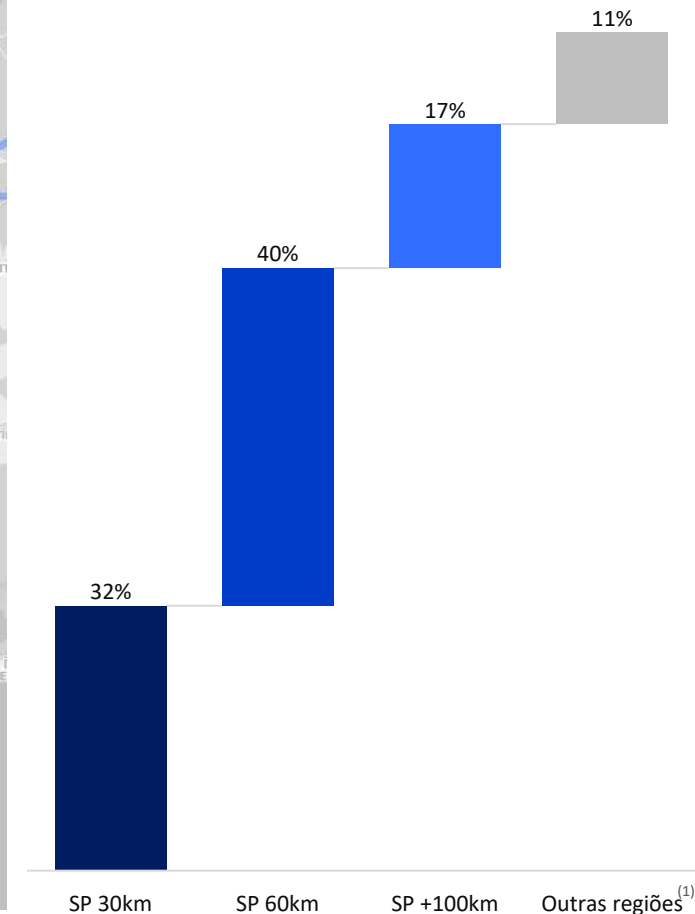


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 1 BTLG Louveira I (11%)
- 2 BTLG Itapevi I (8%)
- 3 BTLG Mauá (7%)
- 4 BTLG Cajamar II (7%)
- 5 BTLG Jundiaí (6%)
- 6 BTLG Louveira V,VI & VII (6%)
- 7 BTLG Louveira VIII (5%)
- 8 BTLG Cajamar I (5%)
- 9 BTLG SBC I (4%)
- 10 BTLG Cajamar III (4%)
- 11 BTLG Louveira II, III, IV & IX (3%)
- 12 BTLG Cotia (2%)
- 13 BTLG St. Parnaíba (1%)
- 14 Natura (1%)
- 15 BTLG Embu (1%)
- 16 Dengo (1%)



% da receita por localização



Portfólio Atual

Localização

- BTLG Cajamar I | SP
- ABL: 57.153 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Cajamar II | SP
- ABL: 78.639 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Cajamar III | SP
- ABL: 51.109 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Mauá | SP
- ABL potencial: 88.774 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Ribeirão Preto | SP
- ABL: 57.210 m²
- Vacância: 17%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Jundiaí | SP
- ABL potencial: 100.028 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Embu | SP
- ABL: 30.592 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Hortolândia | SP
- ABL: 36.024 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



Portfólio Atual

Localização

- BTLG SBC I | SP
- ABL: 47.752 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Araçatuba | SP
- ABL: 26.783 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- Natura São Paulo | SP
- ABL⁽¹⁾: 63.606 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG St. de Parnaíba | SP
- ABL: 18.940 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- Dengo FL | SP
- ABL: 1.499 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Campinas II | SP
- ABL: 99.592 m² + (74.257 expansão⁽²⁾)
- Vacância: 2%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Cabreúva | SP
- ABL: 38.214 m²
- Vacância: 33%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Itapevi I | SP
- ABL: 73.242 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



Portfólio Atual

Localização

- BTLG Louveira I | SP
- ABL: 137.255 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira II | SP
- ABL: 6.503 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira III | SP
- ABL: 31.632 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira IV | SP
- ABL: 18.702 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira V & VI | SP
- ABL: 56.622 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira VII | SP
- ABL: 30.381 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira VIII | SP
- ABL: 73.020 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira IX | SP
- ABL: 7.807 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



Portfólio Atual

Localização

- BTLG Cotia | SP
- ABL: 7.538 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Navegantes | SC
- ABL: 9.794 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BRF Fortaleza | CE
- ABL: 23.274 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Extrema | MG
- ABL: 38.000 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Suape | PE
- ABL: 35.962 m²
- Vacância: 51%
- Contrato: Típico



- BTLG Queimados | RJ
- ABL: 22.783 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



Portfólio Atual

Localização – Imóveis em processo de venda⁽¹⁾

- BTLG Campinas | SP
- ABL: 1.999 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Guarulhos | SP
- ABL: 20.247 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Mutiusuário



- BTLG Camaçari | BA
- ABL: 4.415 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



Resumo dos Ativos

Ativo	UF	Cidade	ABL(m²)	Participação	Vacância	Locatários ⁽³⁾	% Receita
BTLG Louveira I	SP	Louveira	137.255	100%	0%	5	11%
BTLG Itapevi I	SP	Itapevi	73.242	100%	0%	2	8%
BTLG Mauá	SP	Mauá	88.774	100%	0%	5	7%
BTLG Cajamar II	SP	Cajamar	78.639	100%	0%	1	7%
BTLG Campinas II	SP	Campinas	99.592	100%	2%	12	6%
BTLG Jundiaí	SP	Jundiaí	100.028	100%	0%	6	6%
BTLG Louveira V, VI & VII	SP	Louveira	87.003	100%	0%	1	6%
BTLG Ribeirão Preto	SP	Ribeirão Preto	57.210	100%	17%	10	5%
BTLG Cajamar I	SP	Cajamar	57.153	100%	0%	1	5%
BTLG Louveira VIII	SP	Louveira	73.020	100%	0%	2	5%
BTLG Extrema	MG	Extrema	38.000	100%	0%	4	4%
BRF Fortaleza	CE	Fortaleza	23.274	100%	0%	1	4%
BTLG Cajamar III	SP	Cajamar	51.109	100%	0%	1	4%
BTLG SBC I	SP	São Bernardo do Campo	47.752	100%	0%	1	4%
BTLG Louveira II, III, IV e IX	SP	Louveira	64.644	100%	0%	4	3%
BTLG Hortolândia	SP	Hortolândia	36.024	100%	0%	5	2%
BTLG Araçatuba	SP	Araçatuba	26.783	100%	0%	1	2%
BTLG Cabreúva	SP	Cabreúva	38.214	100%	33%	3	2%
BTLG Cotia	SP	Cotia	7.538	100%	0%	1	2%
BTLG Embu	SP	Embu	30.592	100%	0%	4	1%
BTLG Santana de Parnaíba	SP	São Paulo	18.940	100%	0%	1	1%
Natura São Paulo	SP	São Paulo	63.606	8,22%	0%	1	1%
BTLG Navegantes	SC	Navegantes	9.794	100%	0%	1	1%
Dengo FL	SP	São Paulo	1.499	100%	0%	1	1%
BTLG Suape	PE	Suape	35.962	100%	51%	1	1%
BTLG Queimados	RJ	Queimados	22.783	100%	0%	1	1%
BTLG Camaçari ⁽¹⁾	BA	Camaçari	4.415	100%	0%	1	0%
BTLG Campinas ⁽¹⁾	SP	Campinas	1.999	100%	0%	1	0%
BTLG Guarulhos ⁽¹⁾	SP	Guarulhos	20.247 ⁽²⁾	100%	0%	0	0%

Top Locatários



Cronograma

Últimos eventos:

16 de outubro

O Fundo celebrou as Escrituras Definitivas para aquisição do portfólio composto por 13 ativos.

Sendo 94% da receita proveniente de ativos localizados no raio 60km de São Paulo

[Fato relevante](#)

17 de outubro

O Fundo recebeu o montante de R\$ 21,7 milhões referente a uma das parcelas da venda de ativos localizados na Bahia e em São Paulo

Ainda resta o recebimento de duas parcelas de igual valor, corrigidas por IPCA + 2,00% a.a.

[Fato relevante](#)

28 de outubro

O Fundo adquiriu um galpão AAA, em Cajamar, raio 30km de São Paulo. A operação foi realizada na modalidade *SLB* para o grupo Rojemac, com prazo de 10 anos.

Preço: R\$ 165 mm

Pagto: 69% à vista e 31% a prazo

Cap rate⁽⁷⁾: 10,0%

Yield⁽⁸⁾ 24m: 12% a.a.

[Fato relevante](#)

13 de novembro

O Fundo assinou dois CCVs com o Fundo GGRC11 tendo por objeto a venda de dois imóveis monousuários o BTLG Camaçari (BA) e o BTLG Campinas (SP)

Valor: R\$ 57 mm

Lucro: R\$ 0,36/cota

Recebimento: à vista ~ R\$ 27 mm | 30 mm a prazo

[Fato relevante](#)

16 de dezembro

O Fundo recebeu a última parcela referente à venda do ativo BTLG Ambev Santa Luzia, no valor de R\$ 44,9 mm.

Lucro: R\$ 18,4 mm | R\$ 0,43/cota

TIR: 21,5%

[Fato relevante](#)

13 de janeiro

O Fundo recebeu a última parcela referente à venda do ativo BTLG SBC, no valor de R\$ 62,5 mm.

Lucro: R\$ 36,1 mm | R\$ 0,84/cota

Ganho de capital: 20,5%

[Fato relevante](#)

16 de abril

O Fundo recebeu o montante de R\$ 22,2 milhões referente a terceira parcelas da venda dos ativos localizados na Bahia e em São Paulo

Ainda resta o recebimento de uma parcela de igual valor, corrigida por IPCA + 2,00% a.a.

[Fato relevante](#)



BTLG Hortolândia

Balanço BTLG (R\$):



LTV⁽³⁾: 3,0% | Alavancagem

CRI I

Volume de emissão: R\$ 40mm

Vencimento: jul/31

Amortização: Mensal (ago/23)

Taxa: IPCA + 5,92%

IF: 21G0479767

S/ multa⁽¹⁾

CRI II

Volume de emissão: R\$ 40mm

Vencimento: dez/28

Amortização: Mensal (jan/24)

Taxa: IPCA + 5,90%

IF: 23E1152492

Multa⁽¹⁾: 0,35% do saldo x duration⁽²⁾ remanescente

CRI III

Volume de emissão: R\$ 72mm

Vencimento: dez/28

Amortização: Mensal (jan/24)

Taxa: IPCA + 5,90%

IF: 21L0640489

Multa⁽¹⁾: 0,35% do saldo x duration⁽²⁾ remanescente

Cronograma

Desembolsos e recebimentos

A tabela abaixo demonstra os valores aproximados das obrigações por compra de ativos e recebimentos das vendas para os próximos 12 meses, os números apresentados não consideram reajustes aplicáveis nas parcelas pendentes.

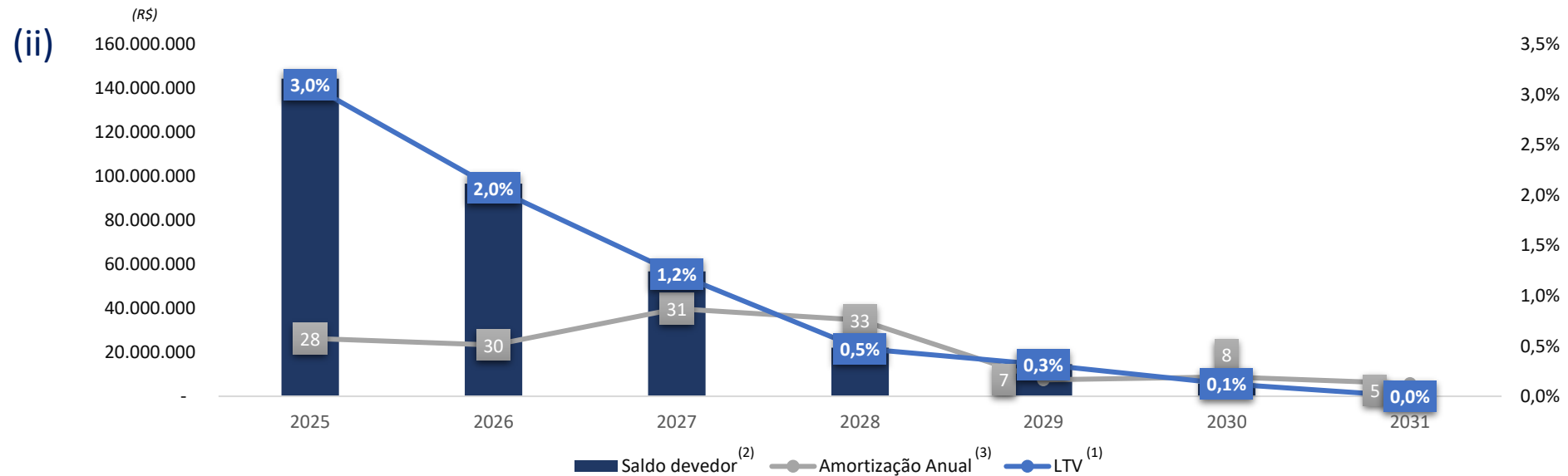
Período	Classificação	Ativo	Valor (R\$ mm)	Comunicado
2T25	Parcela a receber	BTLG Camaçari e Campinas	15,00	Link
	Aquisições	BLTG Campinas II e Cajamar I & II	(339,84)	Link
4T25	Parcela a receber	BTLG Camaçari e Campinas	15,00	Link
	Parcela a receber	BTLG GRU	21,72	Link
	Aquisições	BTLG Cajamar III	(24,50)	Link

Alavancagem

A seguir apresentamos: (i) o saldo devedor atual e outras características de cada CRI, e (ii) o saldo devedor e amortizações ao final de cada ano, com o LTV⁽¹⁾ do fundo. As obrigações do BTLG possuem perfil de longo prazo, com vencimentos superiores a quatro anos e que são pouco representativos frente ao patrimônio do Fundo (3,0%). Além disso, o seu custo médio representa IPCA + 5,91%, com deságio em relação as NTNBS de prazo equivalente.

(i)

CRI	Saldo Devedor (R\$ mm)	Prazo (anos)	Início	Vencimento	Taxa	Periodicidade do pagamento
CRI I	41,4	10	jul-21	jul-31	IPCA + 5,92% a.a.	Mensal
CRI II	66,8	7	dez-21	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI III	32,5	5	mai-23	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
Total	140,7					



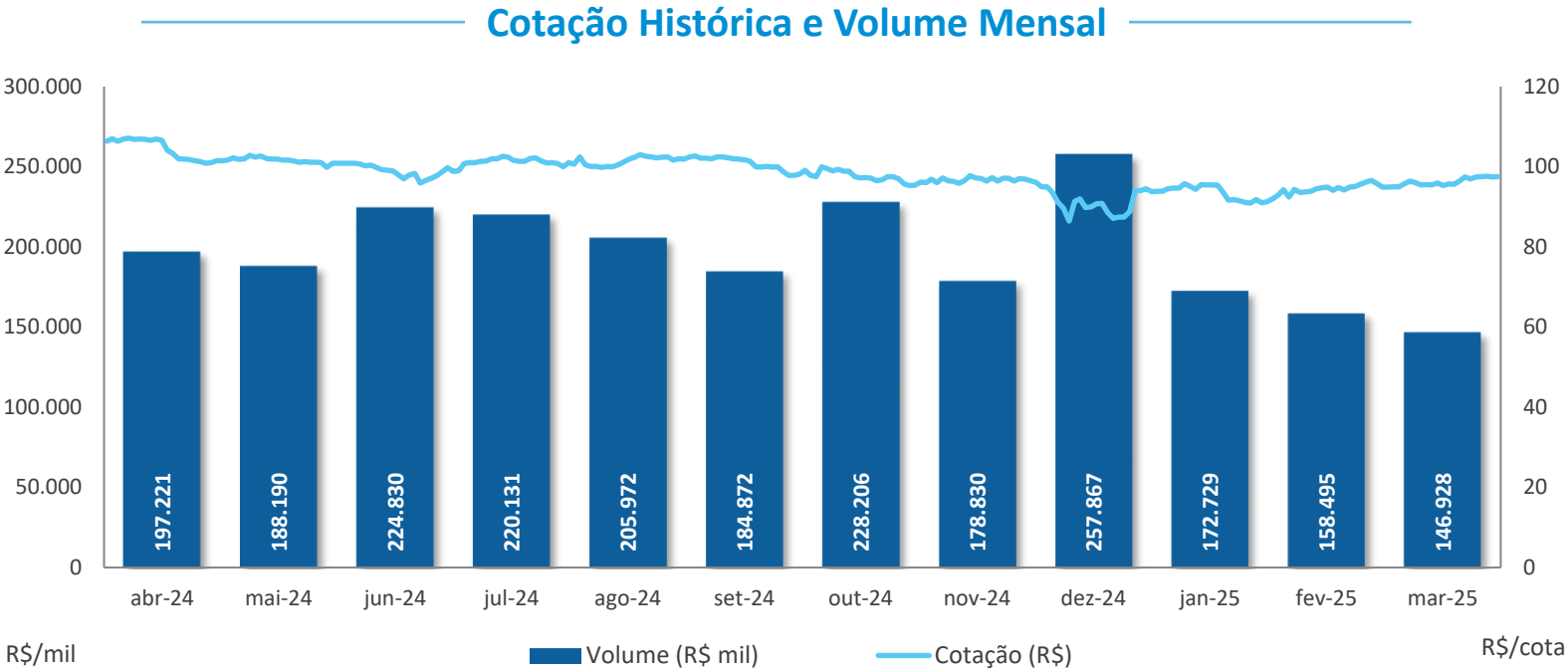
Contatos

Site:
<https://btlg.btgpactual.com/>
<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

Ouvidoria: 0800 722 00 48 / + 55 (11) 3383 2000

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



	Março-25	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	3,5%	6,6%	1,1%	25,6%	25,7%
IFIX	6,1%	6,3%	-2,8%	20,0%	19,2%
CDI Líquido ¹	0,8%	2,5%	9,6%	21,3%	35,4%
IBOV	6,1%	8,3%	1,7%	27,9%	8,6%

Nota: (1) Considera tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*